



## **RICHTLINIEN** der Stadt Füssen für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

### **Präambel:**

Die Stadt Füssen ist bestrebt, Personen der örtlichen Bevölkerung, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der Grundstücksknappheit und der damit einhergehenden hohen Grundstückspreise in der Region, kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit Kindern ein Wohnbaugrundstück erhalten, wobei erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder einer Pflegebedürftigkeit sowie eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer beruflichen Tätigkeit im Stadtgebiet besondere Berücksichtigung finden. Mit dem Wohnbaulandmodell soll auch ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung verhindert und damit eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe von Wohnbaugrundstücken stellt die Stadt Füssen die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

### **1. Antragsberechtigter Personenkreis:**

- 1.1. Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen „Lebens(gemeinschafts)partner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.
- 1.3. Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Stadt Füssen erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner des Antragstellers in der Vergangenheit ein



Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Stadt Füssen erhalten haben.

- 1.4. Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Immobilienverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Stadt Füssen eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

## 2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

- 2.1. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

- 2.2. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

### 2.2.1 Einkommen:

Maßgeblich ist das in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragstellung erzielte durchschnittliche zu versteuernde Jahreseinkommen des Antragstellers bzw. des antragstellenden Paares. Dieses durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

Durchschnittliches Jahreseinkommen bei einem Antragsteller:

<b>Einkommen</b>	<b>Punkte</b>
<b>Bis 53.000,00 €</b>	25 Punkte
<b>Von 53.000,01 € bis 56.000,00 €</b>	20 Punkte
<b>Von 56.000,01 € bis 59.000,00 €</b>	15 Punkte
<b>Von 59.000,01 € bis 62.000,00 €</b>	10 Punkte
<b>Von 62.000,01 € bis 65.000,00 €</b>	5 Punkte
<b>Über 65.000,01 €</b>	0 Punkte

Durchschnittliches Jahreseinkommen bei einem antragstellenden Paar:

<b>Einkommen</b>	<b>Punkte</b>
<b>Bis 106.000,00 €</b>	25 Punkte
<b>Von 106.000,01 € bis 112.000,00 €</b>	20 Punkte
<b>Von 112.000,01 € bis 118.000,00 €</b>	15 Punkte
<b>Von 118.000,01 € bis 124.000,00 €</b>	10 Punkte
<b>Von 124.000,01 € bis 130.000,00 €</b>	5 Punkte
<b>Über 130.000,01 €</b>	0 Punkte



## 2.2.2 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Lebensalter	Punkte
<b>Bis zum vollendeten 6. Lebensjahr</b>	20 Punkte
<b>Bis zum vollendeten 12. Lebensjahr</b>	12 Punkte
<b>Bis zum vollendeten 18. Lebensjahr</b>	8 Punkte
<b>Bis zum vollendeten 25. Lebensjahr</b>	2 Punkte
<b>Maximal jedoch insgesamt</b>	<b>80 Punkte</b>

Noch nicht geborene Kinder werden mit 20 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

## 2.2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers oder der Abkömmlinge des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

Grad der Behinderung	Punkte
<b>GdB ab 50 %</b>	5 Punkte
<b>GdB ab 60 %</b>	6 Punkte
<b>GdB ab 70 %</b>	7 Punkte
<b>GdB ab 80 %</b>	12 Punkte
<b>GdB ab 90 %</b>	16 Punkte
<b>GdB von 100 %</b>	20 Punkte
	je behinderter Person
<b>Insgesamt jedoch maximal 30 Punkte</b>	

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nach gewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers oder der Abkömmlinge des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

Pflegegrad	Punkte
<b>Pflegegrad 1</b>	6 Punkte
<b>Pflegegrad 2</b>	7 Punkte
<b>Pflegegrad 3</b>	12 Punkte
<b>Pflegegrad 4</b>	16 Punkte
<b>Pflegegrad 5</b>	20 Punkte
	je pflegebedürftiger Person
<b>Insgesamt jedoch maximal 30 Punkte</b>	



Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.3 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

## 2.2.4 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher **Hauptwohnsitz** des Antragstellers in der Stadt Füssen innerhalb der letzten zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

<b>Hauptwohnsitz in Füssen</b>	<b>Punkte</b>
<b>Ein volles, nicht unterbrochenes Jahr</b>	8 Punkte
<b>Zwei volle, nicht unterbrochene Jahre</b>	16 Punkte
<b>Drei volle, nicht unterbrochene Jahre</b>	32 Punkte
<b>Vier volle, nicht unterbrochene Jahre</b>	64 Punkte
<b>Fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre</b>	100 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Stadt Füssen gehabt, erhält er 100 Punkte.

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Stadt Füssen seinem **Hauptberuf** mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 20 Stunden nach (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

<b>Hauptberuf in Füssen</b>	<b>Punkte</b>
<b>Ein volles, nicht unterbrochenes Jahr</b>	2 Punkte
<b>Zwei volle, nicht unterbrochene Jahre</b>	4 Punkte
<b>Drei volle, nicht unterbrochene Jahre</b>	8 Punkte
<b>Vier volle, nicht unterbrochene Jahre</b>	16 Punkte
<b>Fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre</b>	30 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in der Stadt Füssen, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

## 2.2.5 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers im Stadtgebiet

- in der freiwilligen Feuerwehr, beim Roten Kreuz, beim THW, bei der Bergwacht oder in einer anderen vergleichbaren Hilfsorganisation,
- in einem gemeinnützigen Verein,
- in einer kirchlichen Organisation oder - im Bereich der Jugend- oder Sozialarbeit,



wobei danach unterschieden wird, seit wann und in welchem zeitlichen Umfang das Ehrenamt ausgeübt wird. Bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt. Die Ausübung des aktiven Ehrenamts ist seitens des zuständigen Organs der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen.

<b>Zeitraum (Dauer) der ehrenamtlichen Tätigkeit</b>	<b>Punkte</b>
<b>2 bis 4 Jahre</b>	2 Punkte
<b>Bis 6 Jahre</b>	4 Punkte
<b>Bis 8 Jahre</b>	6 Punkte
<b>Bis 10 Jahre</b>	8 Punkte
<b>Mehr als 10 Jahre</b>	10 Punkte

<b>Zeitlicher Umfang der ehrenamtlichen Tätigkeit</b>	<b>Punkte</b>
<b>Bis 10 Stunden monatlich</b>	1 Punkt
<b>Bis 20 Stunden monatlich</b>	2 Punkte
<b>Bis 30 Stunden monatlich</b>	3 Punkte
<b>Bis 40 Stunden monatlich</b>	4 Punkte
<b>Mehr als 40 Stunden monatlich</b>	5 Punkte

Die Punkte für die Dauer und den zeitlichen Umfang der ehrenamtlichen Tätigkeit werden addiert. Auch die für mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten erzielten Punkte werden addiert, allerdings kommen insgesamt maximal 15 Punkte zum Ansatz.

## 2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.2, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.3 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 2.2.1 für den Zuschlag maßgeblich.

## 3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Bewerbungsfrist. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden von der Stadt Füssen berücksichtigt, wenn der Antragsteller solche Veränderungen der Stadt Füssen bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist zur Kenntnis bringt und ggf. nachweist.

## 4. Sonstige Bestimmungen:

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
- 4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.



## 5. Grundstücksvergabe:

Der Stadtrat der Stadt Füssen berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Stadtrats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

## 6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

- 6.1 Die Stadt Füssen erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
  - 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen; oder
  - 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Bau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem Wohngebäude ohne Keller die Fundamente mit Bodenplatte hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller und die Kellerdecke errichtet sind; oder
  - 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet. Die bezugsfertige Errichtung ist gegeben, wenn auch die Außenfassade vollständig hergestellt, die Baustelle aufgeräumt und die Außenanlagen angelegt sind; oder
  - 6.1.4 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
  - 6.1.5 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von acht Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
  - 6.1.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 8-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist. Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:



- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte (Erbbaurecht oder Recht nach dem Wohnungseigentumsgesetz) herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme; oder

6.1.7 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 8-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebens(gemeinschafts)partner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig; oder

6.1.8 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 8-Jahres-Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebens(gemeinschafts)partner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt/diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.

6.2 Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Kempten zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

6.3 Die Stadt Füssen kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu oder einen vom Präsidenten des Landgerichts Kempten zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.



- 6.4 Die Stadt Füssen behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

## 7. Inkrafttreten:

Diese Vergaberichtlinien der Stadt Füssen wurden im Stadtrat am 30. Juli 2019 beschlossen und treten am 1. August 2019 in Kraft.

Füssen, 31. Juli 2019  
STADT FÜSSEN

**Paul Jacob**  
Erster Bürgermeister